

НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ «ГАРАНТ»

# управдом

**4** ЖИВЁШЬ В КВАРТИРЕ –  
СОБЛЮДАЙ ЗАКОН

**5** ГАЗ ПОД КОНТРОЛЕМ

**7** ИЗ ИСТОРИИ  
СОЗДАНИЯ СРО

## ВРЕМЯ ЧИСТИТЬ СНЕГ



Комсомольская, 43

Обильные снегопады и оттепель в середине января поставили непростую задачу перед коммунальными службами, занимающимися уборкой дорог и тротуаров. Перепад температур делает снег рыхлым и тяжёлым, а его обилие превращает дворы в полосу препятствий. В этот период спецтехника

управляющих компаний СРО «Гарант» работает в усиленном режиме. Регулярная механизированная уборка придомовых территорий позволяет избежать снежных заносов, облегчает жизнь пешеходам и автомобилистам.

*Начало. Продолжение на стр. 2-3*

Продолжение. Начало на стр. 1



Советских Космонавтов, 35

Ежедневно с 8 утра и до позднего вечера во дворах архангельских многоэтажек от Соломбалы до посёлка Силикатный работают тракторы управляющих компаний – членов СРО «Гарант». Несколько лет назад УК приобрели сразу четыре единицы спецтехники, чтобы эффективнее справляться с механизированной уборкой придомовых территорий.

«За день трактор обычно успевает прочистить до 10 дворов, – отмечает **заместитель директора управляющих компаний в Ломоносовском округе Наталья Александровна Садырова**. – Многое зависит от погодных условий: если снег рыхлый, свежесвыпавший, то и технике проще передвигать снежные заносы. В дни обильного снегопада, а также если снег в оттепель стал тяжёлым, уже осел, утрамбовался, появилась ледяная корка – необходимо больше времени, чтобы выполнить качественную уборку. Следовательно, и количество вычищенных дворов уменьшается. При необходимости трактористы выходят на работу в выходные дни».

Так, например, в Ломоносовском округе и в округе Майская Горка механизированная уборка велась в этом году по субботам. УК при этом чистят не только дворы, но и проезды, причём вне зависимости, отмежёвана придомовая территория или нет. Заявки жители оставляют в Единой диспетчерской службе (ЕДС). Кроме того, информацию о состоянии дворов в управляющую компанию в оперативном режиме передают управдомы и председатели Советов домов.

«Заявок много, все одним днём выполнить невозможно, поэтому призываем жильцов к терпению – работа ведётся, тракторы ни минуты не стоят без дела», – подчёркивает Наталья Садырова.

Слова коллеги подтверждают и в округе Варавино-Фактория. В управляющих компаниях составлен график механизированной уборки, трактор ежедневно на «боевом» посту.

«В период обильных снегопадов дворы заносит буквально за сутки, – отмечает **заместитель директора управляющих компаний в округе Варавино-Фактория Яна Юрьевна Дмитриева**. – К большому сожалению, мы не можем закрепить за каждым домом по отдельному трактору. Однако работы по механизированной уборке снега на придомовых территориях многоквартирных домов в порядке очереди ведутся с раннего утра. При необходимости, как это было в районе 2-го лесозавода и посёлке Силикатный, заказываем дополнительную технику. Главную сложность представляют собой наши северные погодные условия: вчера мог идти обильный снег, сегодня – оттепель, а завтра – ледяной дождь или заморозки с усилением ветра. Всё это затрудняет передвижение и автотранспорта, и пешеходов, число заявок в такие дни, естественно, увеличивается в разы, сотрудники УК не бездействуют – и снегоуборочная техника, и дворники работают в усиленном режиме, однако и этого порой не хватает, чтобы удовлетворить потребности населения. В такие авральные дни мы все передвигаемся по городу с трудом, поэтому хочется, чтобы было больше понимания со стороны жителей».

Работа спецтехники могла бы быть в разы продуктивней, если бы владельцы своевременно убирали свои автомобили. Но далеко не все выполняют просьбу освободить проезды, места возле подъездов, карманы для парковок. Например, во время уборки на **Советских Космонавтов, 35** управдому Анастасии Константиновне Заречневой и председателю Совета дома Людмиле Васильевне Ушаковой так и не удалось найти владельца машины, оставленной прямо на проезде.

«Из-за таких авто не получается прочистить весь двор полностью, плюс образуется гребень из снега, который впоследствии машины растаскивают на колёсах уже на убранную проезжую часть, – говорит Людмила Васильевна. – Как работает тракторист, в целом мне лично нравится: быстро, аккуратно, на мои просьбы всегда реагирует».



Ленинградский, 265, корп. 3



Красных Партизан, 28

Механизированная уборка во дворе проводится регулярно. Безусловно, нужно понимать, что техника не дежурит только на нашем доме и в периоды снегопадов не всегда получается молниеносно очистить прилегающую территорию».

Проблема с припаркованными авто касается дворов на **Ломоносова, 131; Серафимовича, 32; Новгородском, 41**. Оставляют не только припаркованный транспорт, но и брошенные автомобили, что тоже крайне затрудняет очистку дворов. В подобных случаях УК направляет письмо в администрацию округа с просьбой оказать содействие в устранении сложившейся ситуации. Во дворе на **Ленинградском, 343** автотранспорт также мешал уборке, однако сотрудники УК не устают восхищаться мастерством своих трактористов, которым часто приходится лавировать между припаркованными машинами, чтобы почистить снег. А вот жители многоквартирного дома на **Октябрьской, 18** ответственно отнеслись к данному вопросу, и к назначенному времени все средства передвижения были убраны.

**Директор управляющих компаний в Октябрьском округе Надежда Александровна Алексахина** рассказала, что одним из самых сложных в плане уборки придомовой территории является двор на **Троицком, 123**. И если жители – спасибо им большое – заблаговременно убирают транспорт, то сотрудники расположенных поблизости офисов и посетители магазинов упорно игнорируют просьбы не парковаться.

«Доходит до абсурда, – говорит Надежда Алексахина. – Идёт чистка кровли, а автомобилисты, несмотря на явную угрозу схода снежных масс, пытаются поставить свой транспорт во дворе. Сотрудникам управляющей компании приходится дежурить на территории, чтобы не пускать таких желающих припарковаться «буквально на минутку». По этой же причине не удаётся полностью прочистить дворы – всегда найдётся пара-тройка оставленных авто. Хотя объявления о предстоящей уборке вывешиваем за сутки,

дополнительно кладём листовки с уведомлениями на лобовое стекло припаркованных машин».

По словам директора УК, в этом году жители неоднократно отмечали качественную работу по уборке придомовых территорий. Благодарности поступали с **Вологодской, 24; Ломоносова, 285, корп. 1; Комсомольской, 14 и 43**.

В управляющих компаниях **Соломбальского округа** и **ООО «РСК «Метелица+»** также составлен внутренний график уборки снега. К примеру, городские дворы домов техника стабильно чистит по пятницам. С утра и до вечера работает весь «свободный» персонал – и дворники, и сама **мастер участка Наталья Алексеевна Репина** берут в руки лопаты. Если нет заявок на выполнение работ, к уборке подключаются плотники и слесари.

«Помогают неравнодушные жильцы, – отмечает Наталья Репина. – Например, на **Дзержинского, 3, корп. 1 и 3, корп. 3** активисты сами находят автолюбителей, чьи средства передвижения препятствуют уборке двора, и просят переставить машины. Для нас большое подспорье, когда собственники проявляют желание и находят время для сотрудничества с управляющей компанией».

Есть, конечно, проблемные дворы, например, на **Воскресенской, 116; Дзержинского, 7; Тимме, 19, корп. 1** авто не убираются постоянно, затрудняя уборку территории. На Воскресенской, 116 сложность ещё и в том, что двор является проезжим, парковочных мест нет, машины ставят под окнами, а если с каждой из 50 авто снег стряхнут, а потом ещё колёсами развезут по проезжей части, от чистки двора мало что останется к концу рабочего дня.

«Муниципальную часть дорог тоже не обходим стороной, хотя по закону эта территория находится в ведении округа, – подчёркивают в УК. – Но если в этих проездах оставить снег, его быстро разнесут машины на прочищенные трактором участки. Поэтому не разделяем зоны ответственности, а просто качественно выполняем свою работу в интересах жителей».

ВАЖНО ЗНАТЬ

# ЖИВЁШЬ В КВАРТИРЕ – СОБЛЮДАЙ ЗАКОН

Проживая в многоквартирном доме, важно помнить, что рядом находятся соседи, чьи права необходимо уважать. А собственникам и нанимателям, которые нарушают правила пользования жилыми помещениями, грозят административные штрафы. Разберёмся, что можно, а что нельзя делать в многоквартирном доме.

## Порча

Исписанные стены подъезда или фасада здания, сломанный лифт, изуродованные перила, двери, почтовые ящики, скамейки, инвентарь детской площадки и тому подобное квалифицируется как порча общедомового имущества. За каждым таким деянием стоит виновное лицо. Независимо от мотива, преступление должно быть наказано.

**За порчу жилых помещений или их оборудования, использование жилых помещений не по назначению нарушителю грозит предупреждение или штраф от 1000 до 1500 рублей по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ.**

## Перепланировка

Постройка новых перегородок, объединение помещений или перемена их расположения требуют согласования с надзорными органами. Закон говорит: нельзя проводить работы, которые влияют на надёжность несущих конструкций, мешают работе инженерных и противопожарных систем, ухудшают вид фасадов. Изменения не должны негативно влиять и на условия жизни людей.

**Штраф за самовольное переустройство и перепланировку помещений – от 2000 до 2500 рублей по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ (при этом помещение придётся вернуть в прежнее состояние).**

## Курение

Другое не менее распространённое нарушение со стороны жителей – курение в неположенных местах. Приверженцам пагубной привычки стоит знать, что их могут наказать рублём.

**За курение табака в лифте, на лестничной клетке и иных местах общего пользования полагается штраф от 500 до 1500 рублей по ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ.**



## Шум

Жители не могут шуметь в доме, когда им вздумается. Делать ремонт можно только **до 20 часов**, а громкая музыка разрешена **до 22 часов**. Таким образом, любой шум должен быть прекращён **к 22 часам**, причём как в будние, так и в выходные дни.

Послабления предусмотрены лишь в новогоднюю ночь и во время проведения массовых мероприятий: можно веселиться, запускать пиротехнику. Заново приступить, например, к ремонту можно не раньше **7 утра** по будням и **10 утра** в выходные и праздничные дни. При этом в дневное время придётся сделать перерыв: **с 13 до 15 часов** действует «тихий час», когда запрещены любые шумные работы.

**Нарушитель в соответствии со ст. 2.4 областного закона от 03.06.2003 №172-22-03**

**(с изм. на 20.12.2018)**

**«Об административных правонарушениях» может получить штраф в размере от 1000 до 2500 рублей.**

**Повторное нарушение закона в течение одного года влечёт за собой наложение административного штрафа на граждан в размере от 2500 до 5000 рублей.**

Природный газ – один из самых чистых и дешёвых видов топлива, нашедший широкое применение в бытовой сфере. Но самым крупным его недостатком является опасность утечки или взрыва. Ежегодно от взрывов бытового газа в России гибнут люди. Регулярные проверки – не прихоть газозащитников, а реальный шанс сохранить чью-то жизнь. Кроме того, чтобы снизить риск аварий, связанных с использованием газового оборудования, важно знать и соблюдать простые правила.



# ГАЗ ПОД КОНТРОЛЕМ

За состоянием оборудования вне квартир следит управляющая компания. Все УК, входящие в СРО «Гарант», имеют договоры на обслуживание со специализированной организацией. Проверки проводятся регулярно, коммуникации содержатся в надлежащем состоянии. А вот за безопасное пользование бытовыми газовыми приборами непосредственно в квартирах и за содержание такого оборудования в надлежащем состоянии в соответствии со ст. 210 ГК РФ, ст. 30, ст. 67 ЖК РФ отвечают уже собственники и наниматели помещений.

В Архангельске в домах управляющих компаний – членов СРО «Гарант» осмотр и техническое обслуживание газового оборудования проводятся компанией АО «Архангельскоблгаз» в обязательном порядке. Однако многие жители не впускают сотрудников газовых служб в квартиры, когда те приходят с проверкой. Проблема встала настолько остро, что законодатели ввели штрафные санкции в отношении таких граждан.

За нарушение правил эксплуатации газа, уклонение от своевременного технического обслуживания и ремонта газового оборудования, замены газовых приборов, а также за отказ в допуске специализированной организации для планового техобслуживания штраф для граждан составляет от **1000 до 2000 рублей**, за повторное правонарушение – от **2000 до 5000 рублей**.

Если такой отказ приведёт к аварии или жертвам, заплатить придётся **до 30 тысяч рублей** (КоАП РФ, ч. 3, ст. 9.23 введена Федеральным законом № 412-ФЗ от 16.12.2016).

Кроме того, если собственник упорно отказывается заключать договор на техническое обслуживание и не пускает специалистов в квартиру, то организация имеет право на вполне законных основаниях прекратить поставку газа.

Жильцы в первую очередь должны сами понимать, что шутки с газом заканчиваются плохо, а незнание закона не освобождает от ответственности. Именно попытки самостоятельного монтажа газового оборудования и неправильная его эксплуатация приводят к взрывам и гибели людей.

## Как правильно использовать газовое оборудование:

- приобретать газовые баллоны и оборудование только в сертифицированных организациях;
- хранить газовые баллоны вне зданий, не ближе пяти метров от входа;
- не переустанавливать и не ремонтировать газовые приборы самостоятельно;
- не оставлять работающее газовое оборудование без присмотра;
- не засорять и не закрывать вентиляционные каналы;
- не применять открытый огонь для обнаружения утечек газа.

**Если утечка газа всё же произошла**, как можно быстрее перекройте краны и прекратите подачу газа. Затем проветрите помещение и проследите, чтобы никто не пользовался открытым огнём, не включал и не выключал свет и электроприборы. Любая искра может стать причиной взрыва.

Обязательно сообщите об утечке и запахе газа в аварийную службу газового хозяйства.

**АО «Архангельскоблгаз»:** 04 (со стационарного телефона), 104 или 112 (с мобильного телефона).

# В КОНТАКТЕ С ЖИТЕЛЯМИ

**Умение слышать людей и стремление помочь в решении коммунальных вопросов – одни из самых важных качеств работника УК, считает управдом Анастасия Константиновна Заречнева. В ЖКХ специалист пришла случайно, но профессия быстро увлекла своей многозадачностью. Уже более трёх лет Анастасия трудится в управляющих компаниях в Ломоносовском округе, вместе с коллегами занимается обслуживанием 10 многоквартирных домов по адресам: Ломоносова, 9, корп. 2 и 90; Советских Космонавтов, 35 и 37; Новгородский, 41; Розы Люксембург, 37; Серафимовича, 32; Смольный Буян, 14; 14, корп. 2 и 16.**

«Мой обычный день начинается с обхода домов, – рассказывает Анастасия Заречнева. – В зимнее время контролирую состояние кровли на предмет наличия сосулек, слежу за чистотой тротуаров и проездов, контейнерных площадок. Попутно разношу письма – ответы УК жителям, общаюсь с людьми по вопросам обслуживания дома. Также по составленному накануне плану встречаюсь с подрядчиками для уточнения состава работ, прихожу к жителям для составления актов, присутствую на общих собраниях собственников».

Во второй половине дня Анастасия направляется в офис управляющей компании, чтобы оформить документы, забрать и разнести по адресам необходимые материалы и инвентарь. В течение дня поступают новые заявки из Единой диспетчерской службы, которые нужно по возможности выполнить незамедлительно или перенаправить профильным специалистам.

К концу рабочего дня обычно появляется информация об отключении коммунальных услуг на следующий день. Управдом печатает объявления и расклеивает их по адресам.

«Самое сложное в работе лично для меня – сталкиваться с безразличием людей, – отмечает Анастасия Константиновна. – Когда для проведения собрания не набирается кворума, когда изо дня в день происходят засоры мусоропровода из-за несоблюдения жителями норм пользования, когда игнорируются объявления о предстоящей уборке двора и автомобили мешают пройти технике. А люблю я свою профессию за непредсказуемость и многозадачность – скучать точно не приходится, за возможность самой планировать свой рабочий день и, конечно, за улыбки жителей – многие за три года стали как родные».

Важно, по мнению управдома, и то, что работа в ЖКХ позволяет трудиться на результат, здесь и сейчас решать конкретные коммунальные проблемы. Успешно выполненная задача доставляет моральное удовлетворение, позволяет чувствовать пользу, которую приносишь людям.

«Контакт с жителями очень важен, – уверена Анастасия Заречнева. – И мне необходимо его установить: кто-то настроен по-деловому, ставит конкретные задачи, задаёт вопросы по существу, а кому-то важно просто поговорить, высказать свою тревогу – в этом случае требуется объяс-



нить более подробно свои дальнейшие действия и придать уверенности в том, что работы будут выполнены».

По мнению управдома, в ЖКХ сложно работать человеку излишне эмоциональному, обидчивому. Ведь жители, как правило, обращаются в УК по вопросам коммунальных неурядиц и не всегда настроены доброжелательно. Нужно отбросить личные амбиции и просто на совесть выполнять свои обязанности.

«К концу дня очень устаёшь, но бывают и дни полегче, – рассказывает Анастасия Константиновна. – Основной отдых приходится на выходные, тогда я могу посвятить время своему хобби: больше 10 лет увлекаюсь мыловарением. Особая любовь у меня к мылу «с нуля» – когда из масел, жиров, щёлоч и воды получаешь натуральное душистое мыло. Впрочем, совсем отвлечься в нашей профессии не получится – случаются непредвиденные ситуации и в выходные, и в праздничные дни, стараемся решить проблемы как можно скорее. С помощью Единой диспетчерской службы делать это гораздо проще. Работает ЕДС круглосуточно, заявки принимаются по телефону **49-50-00**».

В Архангельской области в 2008 году было создано объединение управляющих компаний НП «СРО УН «Гарант». Выбор названия символичен, ведь Партнёрство ставило перед собой непростую задачу – навести порядок на рынке жилищно-коммунального хозяйства региона. Реализовать поставленные цели представлялось возможным только с приходом в отрасль саморегулирования.



# ИЗ ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ СРО

«Главным мотивом создания СРО было стремление упорядочить рынок жилищно-коммунальных услуг Архангельска, повысить ответственность управляющих компаний перед гражданами, – вспоминает **директор НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью «Гарант» Алексей Юрьевич Тропин.** – На тот момент государство не имело эффективного и законодательно закреплённого инструмента регулирования отрасли ЖКХ. На рынке управления жилыми домами появлялось большое количество недобросовестных компаний, которые не несли перед людьми практически никакой имущественной ответственности. При этом было чёткое понимание, что регулировать отрасль необходимо, в противном случае вслед за обманутыми дольщиками появятся обманутые собственники жилья».

Проект базового закона «О саморегулируемых организациях» впервые был представлен ещё летом 2003 года. У авторов инициативы нашлось немало соратников, и в октябре 2003-го документ прошёл первое чтение в Государственной Думе РФ. Но, несмотря на открытую

поддержку инициативы Президентом России Владимиром Владимировичем Путиным, практически все отраслевые министерства и ведомства начали вести с ней подковёрную борьбу. В итоге дискуссия о целесообразности саморегулирования внутри профессиональных сообществ затянулась на долгие четыре года.

К предметному рассмотрению законопроекта о СРО парламентарии вернулись в 2007 году. У оппозиции на этот раз не нашлось нужных аргументов, и в конце года Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» был принят Государственной Думой РФ. Документ, игравший ключевую роль в проведении административной реформы в стране, дал право компаниям объединяться в союзы с целью взять на себя часть функций государственного регулирования отрасли.

Механизм саморегулирования обладал рядом очевидных преимуществ. Прежде всего, на основе разработанных профессиональным сообществом стандартов и правил позволял продвигать в отрасли «лучшие практики», а значит, давал возможность поднять на качественно новый уровень работу управляющих компаний в целом.

В октябре 2008 года в Архангельске зарегистрировали Некоммерческое партнёрство управляющих организаций ЖКХ «Гарант», которое объединило 25 управляющих компаний города. Началась сложная работа по присвоению Партнёрству официального статуса СРО, завершить которую удалось в 2009 году. Архангельская область стала вторым после Удмуртской Республики регионом России, где создали саморегулируемую организацию в сфере ЖКХ.

Перед основателями СРО стояла задача выстроить работу организации так, чтобы вступление в неё было почётным и заслуженным. Партнёрство должно было стать гарантом надёжности управляющей компании для собственников жилья.

Сегодня НП «СРО УН «Гарант» объединяет 27 заслуживающих доверия управляющих компаний Архангельска. Символично, что большинство из них работают на региональном рынке ЖКХ более 15 лет и, как прежде, остаются верными стандартам и принципам саморегулирования.

## КОНКУРС

# НОВОГОДНИЙ КАРНАВАЛ

В преддверии самого волшебного праздника года в управляющих компаниях – членах СРО «Гарант» в округе Варавино-Фактория состоялся конкурс детских поделок «Новогодние карнавальные маски». Главной его целью было создать атмосферу праздника. Ведь Новый год – время чудес, когда хочется верить в исполнение самых заветных желаний. Дух волшебства и таинственности так и витает вокруг, каждый – немного волшебник! А если у тебя есть карнавальная маска, ты на время можешь стать чародеем, принцессой или даже символом года.

«Ребята очень креативно подошли к выполнению творческого задания, – отмечает **заместитель директора УК Мария Хабарова**. – Мы получили много интересных работ и очень благодарны всем, кто принял участие в конкурсе».

Победителей определяли путём внутреннего голосования. Каждый работник управляющих компаний отдал свой голос за понравившуюся ему карнавальную маску. Авторы лучших идей награждены ценными подарками. Дипломы участника получили все конкурсанты.

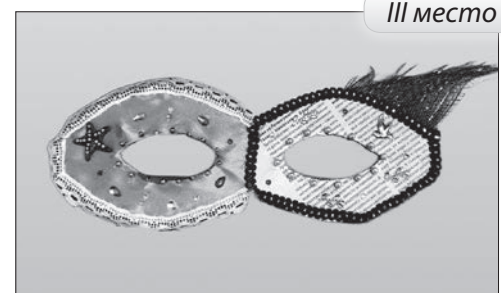


## ПОЗДРАВЛЯЕМ ПОБЕДИТЕЛЕЙ:

**I место –**  
Вера Коршакова, 7 лет;

**II место –**  
Виктория Фефилова, 4 года;

**III место –**  
Игнат Тарчоков, 5 лет.



## ТЕЛЕФОНЫ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ ПО РЕМОНТУ ЖИЛОГО ФОНДА

**Единая диспетчерская служба:**  
49-50-00 (круглосуточно)

**Единая диспетчерская служба  
по ремонту лифтов:** 47-54-77, 47-54-78

**Контакт-центр ПАО «ТГК-2»:** 22-92-00

**АО «Архангельскоблгаз» –**  
04, 104 (с мобильного телефона),  
аварийно-ремонтная служба: +7-964-298-19-84

**ООО «РВК-Архангельск» – диспетчерская:** 61-00-00

**ООО «ТГК-2 Энергосбыт» – справочная:** 49-44-79